

Opmerkingen bij het inrichtingsplan Het Leeg – Rietbeemden te Brasschaat November 2012



Bron:

<http://www.leeg-rietbeemden.be/50-Geschiedenis/10-Eerste-Wereldoorlog/EersteWereldOorlog.html>



Bron:

<http://www.leeg-rietbeemden.be/40-Aankoopvoorwaarden/10-Jongerenwerking/SpeelpleinDeDriehoekjes.html>



Het Leeg



Aanleiding van deze opmerkingen

Over de nieuwe inrichting van de wijk Het Leeg – Rietbeemden te Brasschaat is al veel geschreven en gesproken. In 2010 werd na een wedstrijd het studiebureau BUUR uit Leuven aangesteld om een studie te maken en een inrichtingsplan voor te stellen. Bij een informatiewandeling op 24 juni 2010, ter plekke, met de omwonenden, kwamen reeds veel emoties boven.

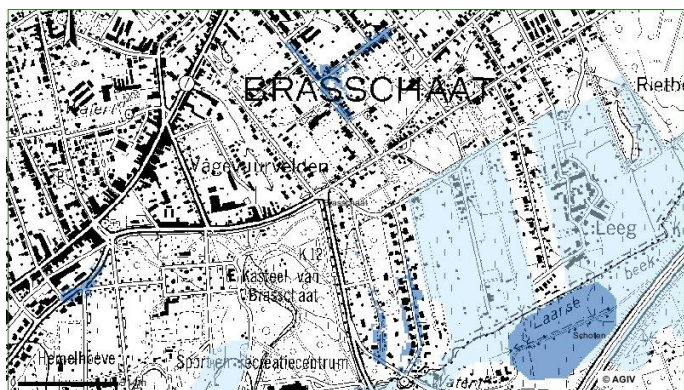
De omwonenden kwamen samen om uiting te geven aan hun onbegrip. Deze wijk kent belangrijke problemen en in wat voorgesteld werd, bleek daar geen rekening mee gehouden te zijn. Waren de uitvoerders van de studie op de hoogte van deze problemen? Hebben zij zich toegelegd op een gefundeerde inschatting ter plekke?

Bij de voorstelling van het eerste plan hebben ook de bewoners een bloemlezing van hun inzichten gegeven.

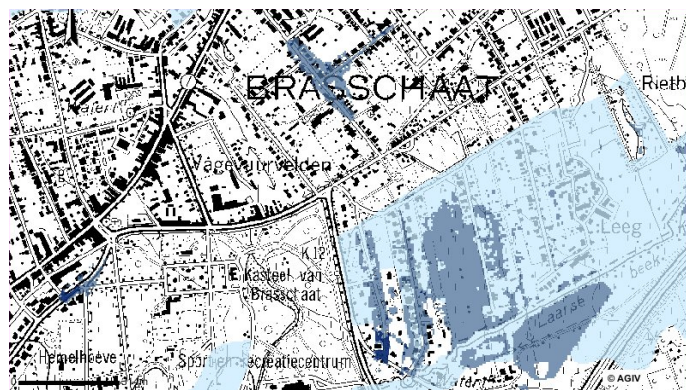
De omwonenden voerden metingen uit ten velde en toonden aan dat delen van het te bebouwen gebied lager zijn dan wat toen aan de overzijde van de Laarsebeek als overstromingsgebied aangeduid was op de kaarten voor de watertoets.

Het gemeentebestuur heeft een advies gevraagd over de waterproblematiek. De dienst Integraal Waterbeleid Benedenscheldebekken heeft een rapport opgesteld: “Toetsing Signaalgebieden – Aandachtsgebied BES Laarse Beek-Rietbeemden”¹. Het benoemt de wijk als signaalgebied. Hier moet uitdrukkelijk rekening gehouden worden met de watergevoeligheid van dit gebied.

De kaarten met de overstromingsgevoelige gebieden voor de watertoets, werden aangepast.



Overstromingsgevoelige gebieden – Versie 2006.



Overstromingsgevoelige gebieden² – Versie 2011.

Het gemeentebestuur liet het studiebureau ARCADIS een studie maken om na te gaan hoe men, rekening houdend met het negatief advies, bijkomende woningen kan laten bouwen en welke voorwaarden daarbij opgelegd moeten worden.

¹ Het rapport is op internet gepubliceerd – link op 7 december 2012:

http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/bekkens/benedenscheldebekken/bekken-in-de-praktijk/toetsing-sigtaalgebieden/4_BES_BB_2011-05-06_Laarse_beek_Rietbeemden_LR.pdf/view

² [http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/?startup=ze\(158290,219500,160410,220700\)](http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets2012/?startup=ze(158290,219500,160410,220700))



Het Leeg



Nieuw inrichtingsplan

Na de studie door ARCADIS heeft het studiebureau BUUR een nieuw inrichtingsplan opgesteld. In de toelichting bij het inrichtingsplan wordt de hydraulische studie van ARCADIS als “Nieuwe randvoorwaarde” opgenomen.

De studie van ARCADIS heeft enkele problemen die de oudere omwonenden reeds lang kennen, geobjectiveerd.

Naar aanleiding van de studie is er nog verder overleg tussen de gemeenten Brasschaat en Schoten en de provinciale en gewestelijke diensten voor waterbeheer. Ook met een voorlopig plan voor dat overleg werd rekening gehouden als een nieuwe randvoorwaarde.

De foto's voor het nieuwe inrichtingsplan zijn onveranderd overgenomen uit het eerste plan.

De belangrijkste aanleiding voor deze opmerkingen is de indruk dat het studiewerk voor de aanpassingen aan het inrichtingsplan beperkt bleef. Er werd slechts rekening gehouden met een bloemlezing van de aanbevelingen van het studiebureau ARCADIS. Er was bijkomend overleg met de gemeente en enkele heikele punten werden weggewerkt. Veel uitgangspunten voor het uitrichtingsplan werden niet opnieuw geverifieerd.

Allerlei nieuwe en belangrijke elementen waarmee geen rekening gehouden werd, doen schrijven dat het studiewerk onvolledig was en dat dit inrichtingsplan nog in belangrijke mate verder moet bijgestuurd worden.

Hier wordt verder ingegaan op enkele van deze elementen. Het is niet de bedoeling van deze commentaar om volledig te zijn. Slechts enkele opvallende en prangende punten zijn samengebracht.



Het Leeg

Bijkomende woningen met ondergrondse parkeergelegenheid in signaalgebied

Door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid werd een deel van het projectgebied als signaalgebied bestempeld.

Concreet valt wat het inrichtingsplan als “woonveld 3” aangeeft, hier in.

Zowel de studie van ARCADIS als de commissie ontraden om hier omvangrijke ondergrondse constructies te plaatsen.

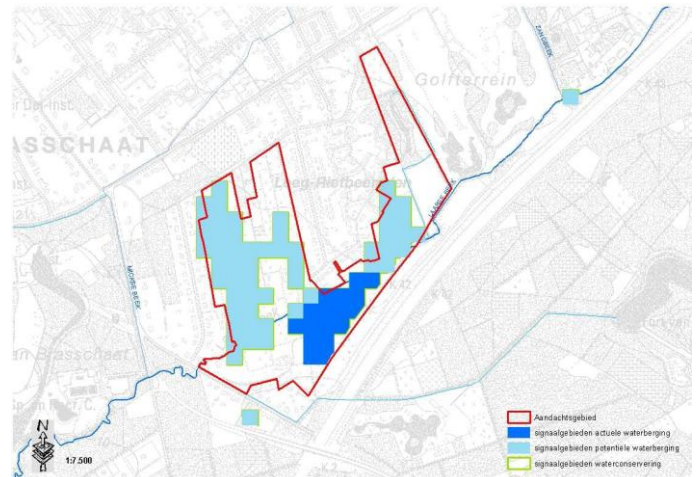
Het inrichtingsplan voorziet hier 25 ondergrondse parkeerplaatsen.

Tegenover het eerste inrichtingsplan is het gepland aantal woningen hier toegenomen.

In de aangrenzende straten zijn er talrijke problemen met de riolering. Deze wijzen op de instabiliteit van de ondergrond en de complexiteit van het aanwezige watersysteem. Jaarlijks zijn nieuwe werken nodig om verzakkingen te herstellen.

We stellen ook vast dat in de ondergrondse garages onder de luxeappartementen tussen het Golfterrein en de Miksebaan herstellingen nodig bleken en aanpassingen in verband met insijpelend water. Van zowel de riolering als de luxeappartementen mogen we aannemen dat ze destijds volgens de vigerende normen van goed vakmanschap gebouwd zijn. De ervaring van de omwonenden leert aldus dat ondergrondse constructies op een bijzondere manier moeten aangelegd worden. Dat is een bijkomend argument tegen ondergrondse garages in deze setting van sociale woningbouw.

Het weglaten van ondergrondse garages impliceert dat er meer bovengrondse parkeergelegenheid moet voorzien worden en moet resulteren in een reductie van het aantal woonegelegenheden in dit woonveld.



Situering van de signaalgebieden, overgenomen³ uit de toets door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid



Bemaling en herstellingswerken van verzakkingen, veroorzaakt door problemen met de riolering. Foto overgenomen⁴ uit presentatie buurtbewoners.

³ Toetsing aandachtsgebied BES 13 LEEG-RIETBEEMDEN, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid, 6/5/2011, http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/bekkens/benedenscheldebekken/bekken-in-de-praktijk/toetsing-sigtaalgebieden/4_BES_BB_2011-05-06_Laarse_beek_Rietbeemden_LR.pdf/view

⁴ Wijkuitbreiding. Bezorgdheid bewoners november 2011. <http://www.leeg-rietbeemden.be/80-Info-en-Verslagen/ExtraInfo.html>



Het Leeg



Bouwen in de nabijheid van de snelweg

In Kontich waren er plannen⁵ voor een sterk vergelijkbaar ontwikkelproject, genaamd “Groeningen”. Daar blijkt een MER voor opgesteld te zijn. De **Raad van State** heeft hierover een arrest gevelde. Een van de conclusies blijkt te zijn dat er een bouwvrije zone van 300 m naast de autosnelweg dient gerespecteerd te worden.



Kaart met aanduiding van de strook van 300 m

De belangrijkste argumenten van het MER in Kontich zou de invloed van de snelweg op de volksgezondheid geweest zijn. Onder andere fijn stof zou een bedreiging vormen.

Brasschaat evenwel geeft bijkomend in zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit 2005 aan dat er langs de snelweg een natuurverbinding van provinciaal niveau moet zijn.

Dit zijn twee argumenten die ervoor pleiten om deze strook van 300 m als niet te bebouwen te catalogeren.



Synthese bestaande ruimtelijke structuur⁶

⁵ <http://www.gva.be/regio-antwerpen-zuid/kontich/groeningen-wordt-voorlopig-geen-woongebied.aspx>

⁶ Kaart nr. 8 ruimtelijk structuurplan Brasschaat 2005 – Bron: <http://www.brasschaat.be/Download.aspx?ID=612>



Het Leeg

Cultureel erfgoed: bunkers uit WO I

In het projectgebied ligt een Duitse bunkerlinie die aangelegd werd in 1917.

De bunkers liggen in een verdedigingslinie tussen het fort van Schoten en de schans van Driehoek. De linie liep van de Schelde en het fort van Stabroek tot in Schoten, en dan langs het kanaal tot in Turnhout.

Alles maakte deel uit van de Hollandstelling, en het stuk van de Schelde werd de Antwerpen-Turnhoutstelling genoemd. Nog meer in detail is het stuk van Stabroek tot Schoten de Nordabschnitt Antwerpen, en het stuk langs het kanaal de Turnhout-Kanalstellung.



Kaart met aanduiding van de Bunkers met rode stippen⁷

Deze bunkers kunnen geïntegreerd worden in het project dan wel vernield. Ook in een sociale woonwijk is zorg voor het cultureel erfgoed een meerwaarde. Het behoud van deze bunkers en een ruimtelijke integratie ervan zou een grote meerwaarde voor dit project betekenen.

⁷ Bron: Dienst Erfgoed, Provincie Antwerpen.



Het Leeg



Molshopen

Het studiebureau argumenteert sterk op molshopen.

Onder §2.4.4 Plekken “Recreatieve groenzoen (b)” citeren we: *De omliggende weide wordt getekend door molshopen, waardoor een balsport beoefenen bijna onmogelijk wordt.*

Onder §2.5.3 Woonveld 3 “Bestaande situatie” citeren we: *Ter hoogte van het grasveldje met het basketterrein heeft deze open ruimte een beperkte recreatieve functie. Door de molshopen is het echter moeilijk om een sport te beoefeningen^(sic), zoals voetbal.*

We willen hier op twee vlakken het professionalisme van het studiebureau in twijfel trekken.

Enerzijds zijn de facto de meeste recreatieve bezigheden op deze open ruimte anders dan voetbal of veralgemeend balsporten. De gemeente Brasschaat heeft een ruim aanbod aan balsportgelegenheden en voetbal in het bijzonder met het fraaie voetbalveld met kunstgras van de wijk Driehoek in de onmiddellijke nabijheid.

Anderzijds legt het studiebureau hier focus op een eenmalige situatie: toevallig was er een molshopenplaag op het ogenblik dat het studiebureau een werkbezoek bracht.



Graag gebruikte foto van het studiebureau⁸ versus typerende foto⁹ van de activiteiten van de speelpleinwerking.

Op zich kan dit een detail schijnen, maar de vaststelling dat het studiebureau de bal zo verkeerd slaagt, doet twijfelen aan de betrouwbaarheid van de maatregelen die voorgesteld worden om de inrichting van de wijk leefbaar te maken.

⁸ Bron: Inrichtingsplan Het Leeg – Rietbeemden te Brasschaat, Presentatie eindrapport 12-11-2012, BUUR cvba | bureau voor urbanisme, Leuven

⁹ Bron: <http://www.leeg-rietbeemden.be/40-Aankoopvoorwaarden/10-Jongerenwerking/SpeelpleinDeDriehoekjes.html>



Het Leeg

Beoogt het bureau een technische realisatie waarbij een verhaal verzonnen wordt om het aannemelijk en mooi te maken of steunen de uitgewerkte maatregelen die het leven in de wijk aangenamer moeten maken over de verschillende aanwezige generaties heen, op een doorleefde ervaring en een goed menselijk aanvoelen?

De argumentatie van de molshopen maakt omwonenden kwaad en kan rekenen op bijzonder veel onbegrip.



E-mail van 6 december 2012

In bovenstaande mail wordt ook nog verwezen naar bebouwing in het veld tussen het bos van de driehoekjes en het golfterrein. Het dossier over het inrichtingsplan is hieromtrent niet consistent. Op de hoofdschets is hier geen bebouwing voorzien. Op sommige kaartjes die andere aspecten toelichten, is hier wel bebouwing voorzien.

Op dezelfde wijze zijn er inconsistenties tussen verschillende kaartjes voor het gebied tussen de Tomermaat en Het Leeg.



Het Leeg



Woningendichtheid

Voor een dorp in het perifeer landschap schijnt 25 woningen per hectare een na te streven dichtheid te zijn. Deze was aanvankelijk ook vooropgesteld voor dit project. Voor Brasschaat sluit dat aan bij wat typerend is voor deze gemeente. Als er in Brasschaat een concentratiewijk moet komen, is de locatie misschien aangewezen, maar het schijnt beter dat er in Brasschaat niet een dergelijke concentratiewijk komt. Dat behoedt Brasschaat om de bijbehorende structuren op te zetten (maatschappelijk werk, aangepaste ordediensten, openbaar vervoer doortrekken, ...)

Het inrichtingsplan voorziet een gemiddelde van 58 woningen per hectare. Gezien de sociale problematiek en de watergevoeligheid schijnt een maximum van 25 woningen per hectare in de bebouwbare zones, wenselijk.

	Oppervlakte	Inrichtingsplan BUUR	25 woningen / hectare
Woonveld 1	1.2 ha	79	30
Woonveld 2 + 4	1.4 ha	73	35
Woonveld 3 + 5	1.6 ha	107	40
Woonveld 6 + 7	1.2 ha	60	30
Woonveld 8	0.3 ha	6	7
Weg langs kerkhof	0.2 ha	0	4
Totaal	5.8 ha	325	146

Uitbreiding van het kerkhof vs. Sociale spreiding

Het inrichtingsplan geeft de mogelijkheid aan het kerkhof uit te breiden en een bijzondere scheidingsmuur tussen het kerkhof en de weg te realiseren.

Het schijnt evenwel mogelijk om in dit perceel een ruimte van 0.16 ha over te houden voor bewoning en hier 4 bijkomende sociale woningen te realiseren.

Hier bijkomende sociale woningen realiseren komt tegemoet aan het streefdoel voor sociale spreiding. Deze grond is reeds eigendom van de gemeente. De meerwaarde van de groene ruimte die het inrichtingsplan hier voorziet, is beperkt gezien de ligging in een reeds ruim groene omgeving.

Sociale ontwikkeling - veiligheid

Op het ogenblik dat dit inrichtingsplan voorgesteld wordt, wordt de wijk rond het projectgebied geteisterd door een jongerenbende die voor aanzienlijke hinder zorgt. Zij trekken enkele keren per week door de wijk en laten een spoor van kleine vernielingen achter, houden mensen wakker door hun lawaai, vervuilen hoeken en kanten met de buskruit- en papierresten van ontplofte bommetjes. Ze pesten de zwakkere, vaak oudere bewoners, bijvoorbeeld met belleke-trek.



Het Leeg



De problematiek schijnt bekend bij de ordediensten. De politie ontvangt de klachten en is – vooral 's nachts – niet bij machte efficiënt tussen te komen. De burgers voelen zich in de steek gelaten door de overheid.

We stellen dus vast dat de wijk nu reeds broeihaard en aantrekkingspool is voor deze onwenselijke sociale ontwikkeling. In het inrichtingsplan zijn de woningen nog dichter op elkaar gepland. Parkeerplaatsen zijn noodzakelijk maar zijn eerder olie op het vuur bij dit soort relletjes. De parkeerplaatsen gaan nog meer uitdrukkelijk plaats innemen in de publieke ruimte omwille van de grotere dichtheid.

De problematiek van veiligheid en openbare orde blijkt reeds aanwezig en geeft aan dat de draagkracht voor deze wijk naar uitbreiding toe, beperkt is. Het inrichtingsplan moet daar rekening mee houden.

Sociale ontwikkeling – kopen versus huren

Het inrichtingsplan maakt nog melding van huurwoningen waar de gemeente benadrukt bijna uitsluitend koopwoningen te willen laten bouwen en sociale kavels te willen voorzien.

Het inrichtingsplan is hier eigenlijk vaag over. Ook in het licht van de te voorziene sociale ontwikkeling zou een concretere aanduiding, per woonveld, van de opdeling tussen koopwoningen en huurwoningen een duidelijker beeld geven.

Sociale ontwikkeling – diensten – mobiliteit

Hier ontstaat een grote wijk die relatief geïsoleerd is tegenover de rest van het dorp, minstens wat gemotoriseerd verkeer betreft. Zowel vanuit het standpunt van de mobiliteit als uit het oogpunt van de sociale ontwikkeling is het wenselijk hier diensten te integreren.

Het inrichtingsplan meldt in §2.4.5 dat de gemeente Brasschaat plannen heeft om de villa die de werking van Speelplein De Driehoekjes huisvest, te vervangen door een gebouw dat bijkomend ruimte biedt voor buitenschoolse kinderopvang. Verder geeft het aan dat bij de Beemdenstraat een publieke of kleinschalige commerciële of een gemeenschapsfunctie een meerwaarde kan bieden.

Het initiatief voor buitenschoolse kinderopvang is toe te juichen, maar een meer duidelijke en structurele verankering in het inrichtingsplan is wenselijk.

Verder is een structurele verankering wenselijk van een kleinschalige commerciële functies zoals een kruidenier, een horecazaak met ruimte voor culturele activiteiten en basisdiensten voor medische verzorging zoals een huisarts en bejaardenzorg aan huis. De huidige bewoners van de wijk gaan immers de fase van de vergrijzing tegemoet. De beschikbaarheid van deze diensten op wandelafstand maakt hun toegankelijkheid haalbaarder en pakt de verkeersproblematiek van de Miksebaan structureel aan.



Het Leeg



Woondichtheden creëren die het niveau van de binnenstad halen, vereist voor de leefbaarheid ook de structurele aanwezigheid van de andere functies van de binnenstad.

Zelfs als de woonuitbreiding beperkt blijft tot 25 woningen per hectare op de bebouwbare oppervlakte, is een meer structurele aanwezigheid van deze functies wenselijk.

Interne mobiliteit

Het uitbouwen van de Beemdenstraat tot verkeersader van de wijk kan op vlak van interne mobiliteit een meerwaarde zijn. Het grootste deel van de Beemdenstraat is echter alleen voorzien voor lokaal verkeer. Als hier een uitdrukkelijke commerciële en sociale functie gerealiseerd wordt, is de visie van inrichtingsplan om deze straat te laten zoals ze is, sterk in vraag te stellen.

Externe mobiliteit

De gemeente Brasschaat plant een studie van de mobiliteit in de wijk Het Leeg – Rietbeemden. Zodra de resultaten van deze studie bekend zijn, moet het inrichtingsplan daaraan getoetst worden.

Zo is het concreter bijvoorbeeld te vroeg om conclusies te trekken betreffende de effectiviteit van de aanleg van de weg langs het kerkhof. Het inrichtingsplan zet hier wel sterk op in.

In dit licht is te vroeg om het inrichtingsplan nu reeds als definitief te beschouwen.

Financiële haalbaarheid voor de maatschappijen voor sociale woningbouw

De ingenieurs en bouwdeskundigen die actief zijn in of geraadpleegd zijn door het wijkcomité, geven mee dat vanuit technisch oogpunt de vigerende normen betreffende sociale woningbouw onvoldoende zijn in dit gebied op gebied van ondergrondse constructies.

Elementen die tot deze conclusie bijdragen zijn de scheuren in de gebouwen die rondom staan, de zwakke punten van de riolering en andere ervaringen met gebouwen in de buurt, zoals de luxeappartementen tussen het golfterrein en de Miksebaan.

De kosten voor de bouwwerken riskeren hoger te zijn dan voorzien, zeker als ondergrondse parkeerruimte moet gerealiseerd worden, zoals voorgesteld in het huidige inrichtingsplan. Bouwen op een grondplaat die op de bovenste grondlaag rust, is hier vanuit technisch perspectief aanbevolen. Hier is een duidelijke spanning tussen het voorgestelde inrichtingsplan en de technisch-economische haalbaarheid.



Het Leeg



De aansprakelijkheid van de bouwheer riskeert zuur op te breken als nadien schadeclaims worden ingediend. Uit sociaal oogpunt vinden we het belangrijk ook bij concrete bouwaanvragen hier met het wijkcomité op toe te zien en de bouwheer op zijn verantwoordelijkheid te wijzen.



Ondiep drijfzand kenmerkt de ondergrond (boven)
De instabiliteit van de bodem geeft regelmatig aanleiding tot verzakkingen.
Hier is een grote holte onder het wegdek ontstaan. De Vis, juli 2011 (onder)